



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 317/319/321-A, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2953 / 3133-2954**  
**E-mail: cap37vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JOSÉ MARIA ARAÚJO LAFETA, aos Espólios de LEONIDES ALVES DE MORAES, FERNANDO RICARDO DA MOTTA, CÉLIA PEREIRA DA MOTTA e SERAFIM LOPES DE OLIVEIRA, todos na pessoa de seus representantes legais, e à MARIA DE LOURDES QUEIROZ, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0000027-41.1964.8.19.0001) proposta por DULCE PENNA ANTUNES e OUTROS contra JOSÉ MARIA ARAÚJO LAFETA, Espólio de LEONIDES ALVES DE MORAES, Espólio de FERNANDO RICARDO DA MOTTA, Espólio de CÉLIA PEREIRA DA MOTTA, Espólio de SERAFIM LOPES DE OLIVEIRA e MARIA DE LOURDES QUEIROZ, na forma abaixo:

O DR. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito da Trigésima Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à JOSÉ MARIA ARAÚJO LAFETA, aos Espólios de LEONIDES ALVES DE MORAES, FERNANDO RICARDO DA MOTTA, CÉLIA PEREIRA DA MOTTA e SERAFIM LOPES DE OLIVEIRA, todos na pessoa de seus representantes legais, e à MARIA DE LOURDES QUEIROZ, que no dia **10.06.2025, às 13hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **17.06.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, os imóveis penhorados no supramencionado autos - descritos e avaliados às fls. 3171, 3175 e 3176 (em 15/04/2010).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO: O IMÓVEL - APARTAMENTO 201 do edifício denominado "Toronto" situado à Rua Conde de Bonfim, nº 560, Tijuca, RJ, freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 132/3562 do respectivo terreno que se encontra devidamente registrado, dimensionado e caracterizado sob a matrícula 116567 no cartório do 11º Ofício do RGI/RJ. O Edifício - é de ocupação residencial, construção antiga, afastada do alinhamento da via pública. Estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Constituído de 07 pavimentos com quatro apartamentos por andar. Gradeado na frente - dispõe de dois elevadores e hall social com porta de ferro e vidro, piso em mármore; corredores de circulação e escadas de serviço em mármore. O APARTAMENTO 201 - está localizado na parte da frente do 2º pavimento, dividindo-se em sala, três quartos (sendo uma suíte), banheiro social, corredor de circulação, cozinha, área de serviço e dependências de emprega, tendo na fachada duas janelas de alumínio. Inscrição: 01794163. Idade: 1956. Área: 123 m2. AVALIO o imóvel supra descrito com a fração ideal que lhe couber do respectivo terreno, em: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 706.158,65 (setecentos e seis mil, cento e cinquenta e oito reais e sessenta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 116.567; constando prenotado na referida matrícula sob o nº 398131, em 20/06/2003, o título de Penhora, através de mandado da 12ª Vara de Fazenda/RJ, execução fiscal nº 2001.120.019745-9, datado de 22/11/2002.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0179416-3): R\$ 5.516,22 (cinco mil, quinhentos e dezesseis reais e vinte e dois centavos), referente aos exercícios de 2024 e 2025 (da 04ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 98731-3): R\$ 214,55 (duzentos e quatorze reais e cinquenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2023; Condomínio: não apresentava débitos até a data de 25/04/2025.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO: APARTAMENTO 201 do edifício situado na Rua Conde de Bonfim, nº 225, Tijuca, Freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 128/1000 do respectivo terreno que mede: 12,10m de frente 12,00m de fundos, 26,65m de extensão a direita e 25,40m a esquerda, confrontando à esquerda com o prédio nº 229, do lado direito com a Vila do lote 03 e nos fundos com a casa II da dita Vila, devidamente registrado sob a matrícula nº 117176, fls. 173, Livro 3-BM do Cartório do 11º Ofício do RGI/RJ. O Edifício é uma construção antiga, de natureza residencial, pouco afastado do alinhamento da via pública, estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Fachada em argamassa, esquadrias de madeira ou alumínio. Constituído de 3 pavimentos com 3 apartamentos por andar. Sem garagem nem hall social, apenas uma porta que dá acesso diretamente às escadas. O APARTAMENTO 201 é de frente, tem 69m2 divididos de maneira próprio para moradia. Inscrição: 02448264; Idade: 1960; Área: 69m2. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel supra descrito no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 470.772,43 (quatrocentos e setenta mil, setecentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 117176, em nome de Leonides Alves de Moraes; constando ainda da referida matrícula: **(R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2005.120.039927-2, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Leonides Alves de Moraes.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0244826-4): R\$ 37.955,99 (trinta e sete mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), referente aos exercícios de 2001, 2003 a 2005, 2008 a 2014, 2017 e 2025 (da 04ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 2085386-7): R\$ 128,02 (cento e vinte e oito reais e dois centavos), referente ao exercício de 2024; Condomínio: não******

apresentava débitos até a data de 29/04/2025.- LAUDO DE AVALIAÇÃO: APARTAMENTO 202 do edifício situado na Avenida Maracanã, nº 792, antiga Rua Costa Pereira, nº 117, distrito do Andaraí, e 19/100 do terreno que mede 6,85m de frente, 4,65m nos fundos por 33,80m do lado direito e 32,45m do esquerdo, confrontando do lado esquerdo com o prédio 117-A, de Bernardino D'Almeida Couto ou sucessores, do direito com o de nº 115, de Clausionos Ferreira Pinto, e nos fundos com o de nº 119, de João Cícero de Almeida ou sucessores (C.L. 07617-4 - Inscrição 0173.571-1). Tudo devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no Cartório do 10º Ofício do RGI/RJ. O EDIFÍCIO é de ocupação residencial, construção antiga, em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, constituído de dois pavimentos com dois apartamentos por andar, com o total de quatro unidades, no alinhamento da via pública, fachada em argamassa e porteiro eletrônico. O Apartamento 202 – posição de frente. Inscrição 01735711. Área: 75m<sup>2</sup>. Idade: 1953. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel supra descrito com a fração que lhe couber do respectivo terreno em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 329.540,70 (trezentos e vinte e nove mil, quinhentos e quarenta reais e setenta centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55.230, em nome de Leonides Alves de Moraes; constando ainda da referida matrícula: (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2006.120.006087-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Leonides Alves de Moraes.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0173571-1): R\$ 10.088,82 (dez mil, oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2002 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2936222-5): R\$ 409,55 (quatrocentos e nove reais e cinquenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2019, 2022 e 2023; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br)) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de abril de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sandro Lucio Barbosa Pitassi - Juiz de Direito.